

**Zmluva o nájme nebytových priestorov**

(ďalej len „Zmluva“) uzatvorená v zmysle ustanovení § 720 a nasledujúcich zákona č. 40/1964 Zb.

Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a § 3 a nasledujúcich ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi:

**Prenajímateľ:** CEA Finance I, s.r.o.  
**So sídlom:** Slávičie údolie 106, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 02  
**Zapísaná v:** Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 125744/B  
**Konajúca:** Ing. Ján Pil'a, konateľom  
**IČO:** 51 319 969  
**Bank. spojenie:**  
**Číslo účtu IBAN:**

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

**Nájomca:** Generálna prokuratúra Slovenskej republiky  
**So sídlom:** Štúrova 2, 812 85 Bratislava  
**Konajúca:** Dr. h. c. JUDr. Maroš Žilinka, PhD.  
**IČO:** 00 166 481  
**Bank. spojenie:**  
**Číslo účtu IBAN:**

(ďalej len „Nájomca“)

(ďalej spolu len „Zmluvné strany“)

**Článok 1****Predmet Zmluvy**

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti — administratívnej budovy na Radlinského ulici číslo 10 v Bratislave, ktorá je vedená v k.ú. Staré mesto, obce Bratislava-m.č. Staré mesto, okres Bratislava I, na liste vlastníctva č. 7067, súp. č. 6511, nachádzajúcej sa na parc. č. 8229/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 395 m<sup>2</sup> (ďalej len „Nehnutel'nosť“) a dvora nachádzajúceho sa v k.ú. Staré mesto, obce Bratislava-m.č. Staré mesto, okres Bratislava I, na liste vlastníctva č. 7067, parc. č. 8229/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 175 m<sup>2</sup> (ďalej len „Dvor“). Na Nehnutel'nosti a Dvore je t'archa vo forme záložného práva v prospech: OTP Banka Slovensko, a.s. IČO 31318916, na pozemky p.č. 8229/1, 8229/2 a stavbu súp.č. 6511 na p.č. 8229/2, podľa V-30876/2019 zo dňa 28.10.2019. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený dať do nájmu nižšie uvedené Prenajaté priestory.
2. Za podmienok dohodnutých v Zmluve Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do nájmu a Nájomca týmto prijíma nájom:
  - a) nebytových priestorov – kancelárskych a spoločných priestorov nachádzajúcich sa na prvom (1.) nadzemnom podlaží (prízemie) Nehnutel'nosti o výmere 233,96 m<sup>2</sup> a k tomu prislúchajúci podiel na spoločných priestoroch o výmere 78,59 m<sup>2</sup>,

- b) nebytových priestorov – kancelárskych a spoločných priestorov nachádzajúcich sa na druhom (2.) nadzemnom podlaží (1. poschodie) Nehnutel'nosti o výmere 309,59 m<sup>2</sup> a k tomu prislúchajúci podiel na spoločných priestoroch o výmere 52,06 m<sup>2</sup>,
  - c) nebytových priestorov – kancelárskych a spoločných priestorov nachádzajúcich sa na treťom (3.) nadzemnom podlaží (2. poschodie) Nehnutel'nosti o výmere 307,10 m<sup>2</sup> a k tomu prislúchajúci podiel na spoločných priestoroch o výmere 51,99 m<sup>2</sup>,
  - d) nebytových priestorov – kancelárskych a spoločných priestorov nachádzajúcich sa na štvrtom (4.) nadzemnom podlaží (3. poschodie) Nehnutel'nosti o výmere 305,99 m<sup>2</sup> a k tomu prislúchajúci podiel na spoločných priestoroch o výmere 51,99 m<sup>2</sup>,
  - e) nebytových priestorov – kancelárskych a spoločných priestorov nachádzajúcich sa na piatom (5.) nadzemnom podlaží (4. poschodie) Nehnutel'nosti o výmere 262,82 m<sup>2</sup> a k tomu prislúchajúci podiel na spoločných priestoroch o výmere 51,42 m<sup>2</sup>,
  - f) príslušného podielu na spoločných priestoroch o výmere 17,80 m<sup>2</sup> na prvom (1.) podzemnom podlaží Nehnutel'nosti,
  - g) príslušného podielu na spoločných priestoroch o výmere 21,19 m<sup>2</sup> na druhom (2.) podzemnom podlaží Nehnutel'nosti,  
(ďalej spolu len „**Kancelárie a spoločné priestory**“);
  - h) nebytových priestorov – terasy nachádzajúcej sa na štvrtom (4.) nadzemnom podlaží (5. poschodie) Nehnutel'nosti o výmere 19,87 m<sup>2</sup>;  
(ďalej len „**Terasa**“);
  - i) nebytových priestorov – skladovacích priestorov nachádzajúcich sa na prvom (1.) podzemnom podlaží Nehnutel'nosti o výmere 7,72 m<sup>2</sup>,
  - j) nebytových priestorov – skladovacích priestorov nachádzajúcich sa na druhom (2.) podzemnom podlaží Nehnutel'nosti o výmere 74,88 m<sup>2</sup>,  
(ďalej len „**Sklady**“);
- (ďalej Kancelárie a spoločné priestory, Terasa a Sklady spolu len „**Prenajaté priestory**“);
- k) vonkajšie parkovacie miesta - dvoch (2.) parkovacích miest nachádzajúcich sa vo Dvore Nehnutel'nosti,  
(ďalej len „**Parkovacie miesta**“).

Pôdorys Kancelárií je pripojený ako príloha tejto Zmluvy vo forme HoT (Head Of Terms), pričom tieto budú vybavené nábytkom Prenajímateľa, ktorý bude Nájomcovi prenechaný do užívania bezodplatne v zmysle tejto Zmluvy. Výsledná plocha Prenajatých priestorov je 1846,97 m<sup>2</sup>. Aby sa predišlo akýmkoľvek pochybnostiam, plocha podľa predchádzajúcej vety zahŕňa celú plochu Prenajatých priestorov.

- 3. Nájomca vyhlasuje, že si Nehnutel'nosť riadne prezrel a Prenajímateľ vyhlasuje, že Nájomcu oboznámil s Prenajatými priestormi a s ich technickým stavom.
- 4. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajaté priestory budú odovzdané Nájomcovi na ich užívanie podľa podmienok uvedených v tejto Zmluve a Nájomca sa zaväzuje:
  - a) zúčastniť sa pri postupe odovzdania Prenajatých priestorov;
  - b) prevziať Prenajaté priestory od Prenajímateľa na ich užívanie v súlade so Zmluvou v stave, v akom sa v danom momente budú nachádzať, za predpokladu, že budú v stave spôsobilom na užívanie; a
  - c) potvrdiť takéto prevzatie podpisom písomného protokolu pripraveného Prenajímateľom (alebo Správcom), zachytávajúceho, okrem iného, stav Prenajatých priestorov.
- 5. Do troch (3) pracovných dní odo dňa odovzdania Prenajatých priestorov Nájomcovi je Nájomca povinný poskytnúť Prenajímateľovi (alebo Správcom) všetky riadne očíslované náhradné kľúče od dverí umožňujúce vstup do celých Prenajatých priestorov v zapečatenej obálke, pričom je povinný priložiť aj pokyny ako vstupovať do Prenajatých priestorov alebo do ich príslušných častí okamžite bez súčinnosti alebo účasti tretích osôb alebo Nájomcu (ak na to bude podľa tejto Zmluvy dôvod). Prevzatie a odovzdanie podľa tohto bodu Zmluvy bude potvrdené písomným protokolom.

## Článok 2 Účel nájmu

- 1. Nájomca bude Prenajaté priestory užívať výlučne na účely v súlade s predmetom činnosti Nájomcu (ďalej spolu len „**Dohodnuté užívanie**“).

2. Nájomca nesmie, s výnimkou prípadov vopred písomne odsúhlasených Prenajímateľom, užívať akúkoľvek časť Prenajatých priestorov inak ako na účel Dohodnutého užívania.

### Článok 3

#### Platby súvisiace s nájomom

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude Prenajímateľovi platiť podľa podmienok uvedených v tejto Zmluve:
- Nájomné a
  - Podiel na Spoločných prevádzkových nákladoch, energie a služby.

#### Nájomné

2. Podliehajúc podmienkam podľa tejto Zmluvy je výška nájomného:
- 10,90 EUR bez DPH (desať eur a deväťdesiat centov) mesačne za každý m<sup>2</sup> podlahovej plochy Kancelárií;
  - 1,00 EUR bez DPH (jedno euro) mesačne za každý m<sup>2</sup> podlahovej plochy Terasy;
  - 6,50 EUR bez DPH (šesť eur a päťdesiat centov) mesačne za m<sup>2</sup> podlahovej plochy Skladu;
  - 160,- EUR + DPH (stošesťdesiat eur a šesťdesiat centov) mesačne za každé z Parkovacích miest (ďalej len „Nájomné“). DPH sa uplatňuje k platbám za Parkovacie miesta, Spoločné prevádzkové náklady, ako aj k platbám za spotrebu energií v zmysle platnej legislatívy Slovenskej republiky.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť Nájomné vždy za obdobie jedného mesiaca, na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom, splatnej do pätnásteho (15) kalendárneho dňa v mesiaci, ktorý predchádza mesiacu, za ktorý sa platí Nájomné vo výške 1/12 celkového ročného Nájomného, za predpokladu, že Prenajímateľ doručí Nájomcovi faktúru podľa nasledujúcej vety. Prenajímateľ je povinný doručiť Nájomcovi faktúru do piateho (5.) kalendárneho dňa mesiaca, ktorý predchádza mesiacu, za ktorý sa platí Nájomné. Ak nájom podľa tejto Zmluvy začne (alebo skončí) v priebehu mesiaca, Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi pomernú časť Nájomného pripadajúcu na predmetný mesiac. Pomerná časť Nájomného sa vypočíta ako násobok denného Nájomného (jedna tridsatina mesačného Nájomného) a počtu dní trvania nájmu v mesiaci. Prvá splátka nájomného je splatná v lehote pätnásť (15) kalendárnych dní od účinnosti Zmluvy na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom.
4. Výška Nájomného môže byť zo strany Prenajímateľa jednostranne každoročne zvýšená o mieru inflácie ako ju zverejňuje EUROSTAT Štatistického úradu Európskej únie, stanoveného na základe vývoja harmonizovaného indexu spotrebiteľských cien pre Eurozónu (i) "HICP - all items" - unit "Percentage change - 12 months average", (ii) "Euro area (changing composition)", (iii) June = "YEARM06". Nájomné môže byť po prvýkrát zvýšené 01.07.2024 s účinnosťou od nasledujúceho dňa a následne vždy po dvanástich (12) mesiacoch odo dňa, kedy mohlo byť Nájomné zvýšené prvýkrát, s rovnakou účinnosťou jeho zvýšenia. Pre odstránenie akýchkoľvek pochybností, úprava výšky Nájomného nesmie nikdy mať za následok zníženie Nájomného. Správu Nehnutelnosti, vrátane dodávky energií a služieb súvisiacich s prevádzkou a správou Nehnutelnosti zabezpečuje Prenajímateľ. Prenajímateľ je oprávnený ustanoviť a kedykoľvek odvolať správcu (ďalej len „Správca“), aby tento priamo vykonával niektoré alebo všetky práva a povinnosti Prenajímateľa podľa tejto Zmluvy týkajúce sa správy Nehnutelnosti, pričom vymenovanie správcu nebude mať vplyv na povinnosti a zodpovednosť Nájomcu voči Prenajímateľovi podľa tejto Zmluvy. V čase uzatvorenia tejto Zmluvy je funkcia Správcu vykonávaná spoločnosťou CBRE s.r.o., so sídlom: Staromestská 3, 811 03 Bratislava, IČO: 35 819 804, zapísanou v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 24869/B.
5. Prevádzkové náklady vyplývajúce z prevádzky a správy Nehnutelnosti bude znášať Nájomca Nehnutelnosti popri príslušnom nájomnom a bude ich uhrádzať Prenajímateľovi (alebo Správcovi, pokiaľ tak Prenajímateľ stanoví) v súlade s touto Zmluvou.
6. Prevádzkovými nákladmi sa rozumie všetky náklady za opakované dodávky služieb a prevádzkové náklady pripojené ako Príloha č. 3 HoT (Head Of Terms) (ďalej len „Spoločné prevádzkové náklady“) podliehajúc podmienkam tejto Zmluvy. Pre vylúčenie všetkých pochybností, Spoločné prevádzkové náklady nezahŕňajú:
- náklady na upratovanie Nehnutelnosti, ani náklady na komunikačné služby a dátové (internetové) pripojenie, ktoré si nájomca zabezpečí sám na vlastné náklady;
  - náklady na energie a služby spotrebované Nájomcom v Nehnutelnosti, ktoré zaplatí Nájomca

Prenajímateľovi na základe skutočne nameranej spotreby podľa článku 4 tejto Zmluvy.

7. Nájomca je povinný platiť svoj podiel na Spoločných prevádzkových nákladoch.
8. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať pravidelné platby na Spoločné prevádzkové náklady vždy za obdobie jedného mesiaca vopred vo výške 3,50 EUR + DPH (tri eurá a päťdesiat centov) mesačne za každý m<sup>2</sup> podlahovej plochy Prenajatých priestorov („**Pravidelné platby**“). Pravidelné platby budú uhradené do pätnásteho (15.) kalendárneho dňa mesiaca predchádzajúceho príslušnému mesiacu, za ktorý sa Pravidelná platba uhrádza, na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom (alebo Správcom, pokiaľ bude ustanovený) a doručenej Nájomcovi do piateho (5.) kalendárneho dňa mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktorý sa platba uhrádza. Pokiaľ nájom začne (alebo sa skončí) v priebehu mesiaca, bude Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi (alebo Správcom, pokiaľ bude ustanovený) pomernú časť Pravidelnej platby za mesiac. Pomerná časť Pravidelnej platby sa vypočíta ako násobok dennej Pravidelnej platby (jedna tridsatina mesačnej Pravidelnej zálohovej platby) a počtu dní trvania nájmu v mesiaci. Prvá zálohová Pravidelná platba bude splatná v lehote desiatich (10) kalendárnych dní odo účinnosti Zmluvy na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom.
9. Prenajímateľ (alebo Správca, pokiaľ bude ustanovený) vypracuje a doručí Nájomcovi vyúčtovanie Spoločných prevádzkových nákladov obsahujúce jednotlivé platby a prevádzkové náklady skutočne zaplatené zo strany Prenajímateľa jednotlivým dodávateľom Prenajímateľa za predchádzajúci kalendárny rok („**Ročné vyúčtovanie**“) spravidla do tridsiateho prvého (31) mája každého roka, avšak vždy najneskôr do šesťdesiatich (60) dní od skončenia nájmu podľa tejto Zmluvy.
10. Zmluvné strany sa zaväzujú navzájom si uhradiť dlžnú sumu podľa Ročného vyúčtovania (dlžná suma sa vypočíta ako rozdiel medzi výškou časti skutočných nákladov prislúchajúcej Nájomcovi a výškou sumy všetkých Pravidelných platieb uhradených Nájomcom za obdobie kalendárneho roka, ktorý je predmetom Ročného zúčtovania) do tridsiatich (30) kalendárnych dní od doručenia Ročného vyúčtovania a príslušnej opravnej faktúry (dobropisu alebo ťarchopisu) Nájomcovi. Prenajímateľ sa zaväzuje vystaviť a Nájomcovi doručiť opravnú faktúru v súlade s príslušnými právnymi predpismi do pätnásteho (15) kalendárneho dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bolo Nájomcovi doručené Ročné vyúčtovanie.
11. V prípade omeškania Nájomcu s úhradou akejkoľvek platby podľa tejto Zmluvy, Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania. Tým nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody.
12. Na účely Zmluvy sa platba považuje za uhradenú v deň jej pripísania na bankový účet oprávneného príjemcu.

#### Článok 4

##### **Energie a služby spojené s užívaním Prenajatých priestorov a prevádzkou Nehnutel'nosti**

1. Poskytovanie služieb súvisiacich s užívaním Prenajatých priestorov a prevádzkou a správou Nehnutel'nosti bude zabezpečované Prenajímateľom (alebo Správcom pokiaľ tak Prenajímateľ stanoví), pričom Prenajímateľ je povinný zabezpečiť aby Nájomca mohol počas Doby nájmu využívať médiá a služby (podliehajúce podmienkam tejto Zmluvy) v rozsahu prílohy č. 3 Head Of Terms (HoT) (ďalej spolu len „**Energie a služby**“).
2. Spoločné prevádzkové náklady nezahŕňajú náklady na energie a služby spotrebované Nájomcom v objekte Nehnutel'nosti (napr. vodné a stočné, elektrická energia, plyn a kúrenie), ktoré zaplatí Nájomca Prenajímateľovi na základe skutočne nameranej spotreby. Náklady na vodné, stočné a elektrickú energiu vyfakturuje Prenajímateľ nájomcovi každý mesiac, pričom vždy sa uhradí spotreba za predchádzajúci mesiac podľa skutočne nameranej spotreby. Náklady na plyn a kúrenie vyfakturuje Prenajímateľ Nájomcovi každý štvrtrok, pričom vždy sa uhradí spotreba za predchádzajúci štvrtrok podľa skutočne nameranej spotreby.
3. Nájomca nemá nárok na akékoľvek finančné odškodnenie v dôsledku prerušenia dodávok (výpadku) Energii a služieb spôsobených dodávateľmi Energii a služieb, vyššou mocou alebo inou udalosťou alebo okolnosťou mimo výlučnej kontroly Prenajímateľa. Prenajímateľ nezaručuje, že dodávky Energii a služieb budú bez prerušenia. Akékoľvek prerušenia dodávok nezakladajú zodpovednosť Prenajímateľa voči Nájomcovi za akékoľvek škody ani neoslobodzujú Nájomcu od plnenia jeho povinností podľa Zmluvy, pokiaľ nie je v Zmluve uvedené inak.
4. V prípade prerušenia dodávky Energii a služieb:

- a) Zmluvné strany podniknú všetky kroky a opatrenia za účelom minimalizácie škôd spôsobených takýmto prerušením; a
  - b) Prenajímateľ vyvinie rozumné úsilie aby zabezpečil obnovu dodávky prerušených Energii a služieb podľa možnosti čo najskôr.
5. Krátkodobé prerušenie dodávky ktorejkoľvek z Energii a služieb po dobu nie dlhšiu ako dvadsaťštyri (24) po sebe nasledujúcich hodín Zmluvné strany nepovažujú za okolnosť znemožňujúcu užívanie Prenajatých priestorov na Dohodnutý účel.
  6. Spoločné prevádzkové náklady nezahŕňajú náklady na upratovanie v objekte/objektu Nehnutelnosti, ako ani náklady na komunikačné služby a dátové (internetové) pripojenie, ktoré si nájomca zabezpečí sám na vlastné náklady.
  7. Prenajímateľ je povinný poskytnúť nevyhnutnú súčinnosť požadovanú Nájomcom pre riadne poskytovanie telekomunikačných služieb vo forme umožnenia prístupu k telekomunikačným linkám nachádzajúcim sa v interiéri/exteriéri Nehnutelnosti v rozsahu nevyhnutnom pre riadne poskytovanie služieb zo strany poskytovateľov telekomunikačných služieb.
  8. Nájomca je povinný zabezpečiť zrušenie poskytovania všetkých kontrahovaných telekomunikačných služieb najneskôr v Posledný deň nájmu.
  9. Zoznam služieb zahrnutých v spoločných prevádzkovaných nákladoch je uvedený v Prílohe č.1 k Zmluve.
  10. Prenajímateľ potvrdzuje, že Nájomca má právo raz ročne (do 30 dní po vyúčtovaní spoločných prevádzkových nákladov) vykonať audit poskytnutých služieb za vyúčtovaný rok, pričom Prenajímateľ je povinný poskytnúť Nájomcovi súčinnosť. Náklady na takýto audit znáša Nájomca.

## Článok 5

### Zábezpeka

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca nie je povinný zložiť Prenajímateľovi finančnú zábezpeku, ani mu doručiť bankovú záruku na krytie prípadných pohľadávok vyplývajúcich z tejto zmluvy.

## Článok 6

### Doba nájmu

1. Zmluva je uzatvorená na dobu určitú, a to na tridsaťsedem (37) mesiacov od 01.06.2023, pričom nájomca má právo využívať Prenajaté priestory na dohodnutý účel nájmu od 01.07.2023 po dobu tridsaťšesť (36) mesiacov (ďalej len „**Deň začiatku**“) (uvedená doba odo Dňa začiatku ďalej len „**Doba nájmu**“).
2. Skorší prístup, a to od 01.06.2023 do 30.06.2023, bude slúžiť na presťahovanie a doplnenie zariadenia do Prenajatých priestorov zo strany Nájomcu. Skorší prístup je bezodplatný a Nájomca nemá v tomto čase právo využívať Prenajaté priestory na dohodnutý účel nájmu.
3. Dobu nájmu je možné predĺžiť na základe písomnej dohody Zmluvných strán.
4. Na základe písomnej notifikácie Nájomcu doručenej Prenajímateľovi aspoň deväť (9) mesiacov pred ukončením doby nájmu má nájomca prednostné právo rokovať s prenajímateľom ohľadom (podmienok) ďalšieho predĺženia doby nájmu.

## Článok 7

### Užívanie Prenajatých priestorov

1. Nájomca má právo prístupu a právo Dohodnutého užívania Prenajatých priestorov dvadsaťštyri (24) hodín denne, sedem (7) dní v týždni a tristošesťdesiatpäť (365), prípadne tristošesťdesiatšesť (366) dní v roku.
2. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa nesmie Nájomca užívať Prenajaté priestory na žiaden iný účel ako Dohodnuté užívanie.
3. Nájomca:
  - a) je povinný užívať Prenajaté priestory vrátane v nich umiestnených spoločných zariadení, vybavenia a doplnkov v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a technickými normami tak, aby sa zabránilo stratám alebo škodám na majetku, živote a zdraví;

- b) nesmie v Nehnuteľnosti skladovať ani používať látky, zariadenia, a vykonávať činnosti, ktoré by mohli mať nepriaznivý dopad na životné prostredie kvôli výparom, huku a vibráciám alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných právnych predpisov; a
- je tiež povinný zabezpečiť, aby boli uvedené povinnosti striktne dodržiavané zo strany akýchkoľvek ďalších osôb, ktoré sa budú zdržiavať v Nehnuteľnosti pri plnení pokynov Nájomcu alebo s jeho priamym alebo nepriamym povolením (vrátane z neobmedzenosti).
4. Počas Doby nájmu Nájomca:
    - a) preberá na seba všetky relevantné povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov vo vzťahu k bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a ochrane pred požiarom a bude v plnej miere zodpovedný za ich implementáciu a dodržiavanie v celých Prenajatých priestoroch;
    - b) je zodpovedný za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa budú zdržiavať v Prenajatých priestoroch, ako aj dodržiavanie opatrení na ochranu majetku súvisiacich s majetkom nachádzajúcim sa v Prenajatých priestoroch; a
    - c) je zodpovedný za realizáciu primeraných opatrení na ochranu Prenajatých priestorov pred vládami a/alebo krádežou. Nájomca je povinný okamžite informovať Prenajímateľa o akejkoľvek udalosti ktorá ohrozuje bezpečnosť osôb a majetku v Prenajatých priestoroch a v Nehnuteľnosti.
  5. Nájomca je zodpovedný za konanie osôb, ktoré sa kedykoľvek počas Doby nájmu nachádzajú v Nehnuteľnosti na základe pokynov Nájomcu alebo s jeho priamym alebo nepriamym povolením (vrátane z neobmedzenosti).
  6. Nájomca je zodpovedný za všetky straty, škody a iné možné ujmy spôsobené Nájomcom, jeho zamestnancami alebo ďalšími osobami prítomnými v Nehnuteľnosti pri plnení pokynov Nájomcu alebo s jeho priamym alebo nepriamym povolením (vrátane z neobmedzenosti):
    - a) na Prenajatých priestoroch a/alebo iných častiach Nehnuteľnosti;
    - b) na majetku Prenajímateľa nachádzajúcom sa v Prenajatých priestoroch alebo v iných častiach Nehnuteľnosti; alebo
    - c) tretím stranám nachádzajúcim sa v Prenajatých priestoroch alebo iných častiach Nehnuteľnosti.
  7. Vo vzťahu k všetkým technológiám dodaným do Prenajatých priestorov zo strany Nájomcu, bude spravovať, udržiavať a vykonávať revízie Nájomca na vlastné náklady.
  8. Nájomca má právo inštalovať v rámci vlastných priestorov vlastný bezpečnostný systém. Pre vylúčenie pochybnosti sa Článok 12 bod 1 písm. c) v tomto prípade neaplikuje.

## Článok 8

### Opravy a údržba Prenajatých priestorov

1. Prenajímateľ je povinný udržiavať Prenajaté priestory v stave spôsobilom na Dohodnuté užívanie v súlade s podmienkami stanovenými v tomto článku.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť údržbu a opravy:
  - a) spoločných technologických zariadení a spoločných zásobovacích (distribučných) systémov a sietí Nehnuteľnosti (mechanické, elektrické, vykurovacie, vzduchotechnické, telekomunikačné, bezpečnostné a iné systémy), vrátane ich častí nachádzajúcich sa v Prenajatých priestoroch (spolu „**Spoločné systémy**“), s výnimkou technologických zariadení a zásobovacích (distribučných) systémov nainštalovaných alebo prinesených do Prenajatých priestorov Nájomcom;
  - b) Spoločných priestorov; a
  - c) ostatných konštrukčných prvkov Nehnuteľnosti, vrátane jeho fasády a strechy (ďalej len „**Opravy**“).
3. Nájomca nesmie svojvoľne zasahovať do žiadneho zo Spoločných systémov.
4. Nájomca je povinný zabezpečiť pravidelné čistenie Prenajatých priestorov na vlastné náklady.
5. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje vlastné náklady všetku údržbu a opravy Prenajatých priestorov (s výnimkou Opráv), za predpokladu, že náklady na takýto jednotlivý zásah nepresiahnu 225,- EUR (dvestodvadsaťpäť eur) (každý z týchto prípadov ďalej len „**Drobná oprava**“). Drobné opravy nezahŕňajú údržbu a opravy technologických a ďalších zariadení, príslušenstva a zásobovacích (distribučných) systémov nainštalovaných alebo prinesených do Prenajatých priestorov Nájomcom, ktoré sú vykonávané Nájomcom bez obmedzenia. Nájomca je povinný zabezpečiť Drobné opravy:

- a) najneskôr do desiatich (10) kalendárnych dní odkedy mohli byť Drobné opravy rozumne vykonané s odbornou starostlivosťou po prvý krát; a
  - b) okamžite, ak by akýkoľvek odklad výkonu Drobných opráv mohol spôsobiť škodu na majetku Prenajímateľa alebo tretej osoby.
6. Ak Nájomca nezabezpečí potrebné Drobné opravy riadne a včas, Prenajímateľ je oprávnený (nie však povinný) zabezpečiť Drobné opravy na náklady Nájomcu a Nájomca je povinný uhradiť Prenajímateľovi tieto náklady a zmluvnú pokutu vo výške 10 % (10 percentuálnych bodov) z týchto nákladov bezodkladne po doručení výzvy od Prenajímateľa.
7. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť údržbu a opravy podľa prvej vety bodu 5 tohto článku Zmluvy za predpokladu, že náklady na takýto jednotlivý zásah presiahnu 225,- EUR (dvestodvadsaťpäť eur) (každý z týchto prípadov ďalej len "**Väčšia oprava**"), a to v dobe primeranej rozsahu a povahe takejto opravy odo dňa, v ktorý sa o jej potrebe Prenajímateľ dozvie.
8. Ak sú akékoľvek Opravy alebo Väčšie opravy vyžadované v dôsledku:
- a) akéhokoľvek konania, opomenutia, nedbanlivosti alebo zásahu Nájomcu (alebo zamestnancov, návštevníkov alebo dodávateľov Nájomcu); alebo
  - b) porušenia akejkoľvek povinnosti Nájomcu vyplývajúcej zo Zmluvy
- Prenajímateľ zabezpečí potrebné Opravy alebo Väčšie opravy na náklady Nájomcu a Nájomca je povinný bezodkladne po doručení výzvy uhradiť tieto náklady Prenajímateľovi.
9. Nájomca je povinný:
- a) oznámiť Prenajímateľovi písomne (alebo v akejkoľvek inej forme v prípade bezprostredne hroziacej straty alebo škody) potrebu akýchkoľvek Opráv a/alebo Väčších opráv bez odkladu po tom, ako sa Nájomca dozvie o potrebe ich realizácie; a
  - b) umožniť Prenajímateľovi (alebo inej osobe poverenej Prenajímateľom) a strpieť výkon potrebných Opráv a/alebo Väčších opráv a s nimi spojené obmedzenia užívania Prenajatých priestorov a poskytnúť Prenajímateľovi (alebo inej osobe poverenej Prenajímateľom) potrebnú súčinnosť v priebehu ich výkonu
- a je povinný nahradiť akékoľvek škody spôsobené Prenajímateľovi v dôsledku porušenia ktorejkoľvek z týchto povinností, vrátane všetkých výdavkov, o ktoré boli navýšené náklady na práce na základe alebo v súvislosti s takýmto porušením a to bez obmedzenia ich výšky. V prípade, že sa Prenajímateľ dozvie o nevykonaní potrebnej Drobnej opravy podľa bodu 6 tohto článku, tento bod tohto článku sa vzťahuje aj na tieto prípady.

## Článok 9

### Úpravy Prenajatých priestorov

1. Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek zmeny, renovácie, doplnky, inštalácie, vylepšenia alebo úpravy Prenajatých priestorov alebo uskutočniť akékoľvek konštrukčné práce v Prenajatých priestoroch („**Úpravy**“) bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, potvrdzujúceho plán a rozsah Úprav, ako aj časový harmonogram výkonu a dokončenia odsúhlasených Úprav. Medzi Úpravy patria aj inštalácie dodatočných zabezpečovacích alebo iných technických zariadení.
2. Okrem predloženia dokumentácie podľa predchádzajúceho bodu tohto článku Zmluvy, Nájomca môže začať s Úpravami priestorov pokiaľ sú splnené všetky nasledujúce podmienky:
  - a) podpis tejto Zmluvy; a
  - b) akékoľvek povolenia, súhlasy alebo iné vyjadrenia štátnych orgánov alebo iných tretích osôb, ktoré môžu byť potrebné pre výkon Prestavby (podľa okolností) boli právoplatne získané a sú účinné.
3. Nájomca je povinný predložiť Prenajímateľovi písomnú žiadosť o odsúhlasenie a presné vymedzenie zamýšľaných Úprav spolu s technickou dokumentáciou zamýšľaných Úprav. Ak Úpravy vyžadujú súhlas/y (povolenie/a) orgánov verejnej správy, technická dokumentácia musí byť predložená v rozsahu požadovanom orgánmi verejnej správy a overená autorizovaným architektom alebo stavebným inžinierom. Prenajímateľ je povinný oznámiť Nájomcovi súhlas alebo nesúhlas so zamýšľanými Úpravami do tridsiatich (30) kalendárnych dní od doručenia Nájomcovej žiadosti obsahujúcej všetky vyššie uvedené informácie Prenajímateľovi.
4. Nájomca je povinný, na vlastné náklady zabezpečiť všetky potrebné povolenia, súhlasy alebo ďalšie právne požiadavky nevyhnutné pre realizáciu Úprav Nájomcom. Súhlas Prenajímateľa s Úpravami

nezakladá akúkoľvek zodpovednosť Prenajímateľa za správnosť, adekvátnosť alebo súlad Úprav s príslušnými právnymi predpismi a technickými normami.

h. Úpravy nesmú:

- a) mať vplyv na priestory mimo Prenajatých priestorov, konštrukciu ani statiku Nehnuteľnosti;
- b) mať nepriaznivý vplyv na zásobovacie (distribučné) systémy (vykurovanie, vzduchotechnické, elektrické, vodné a odpadové distribučné siete, atď.) a práce týkajúce sa elektroinštalácií, vodoinštalácií a požiarnej bezpečnosti musia byť vykonávané dodávateľmi odsúhlasenými Prenajímateľom;
- c) mať za následok akékoľvek obmedzenie Prenajímateľa alebo iných nájomcov alebo návštevníkov Nehnuteľnosti.

6. Nájomca musí vykonať všetky Úpravy:

- a) takým spôsobom, ktorý nebude vyrušovať a/alebo obmedzovať iných nájomcov, užívateľov alebo návštevníkov Nehnuteľnosti hlukom, prachom, vibráciami, pachom alebo inými nepriaznivými vplyvmi;
- b) výlučne podľa časového harmonogramu písomne odsúhlaseného Prenajímateľom; ak Prenajímateľ požiada Nájomcu o dočasné prerušenie prác, Nájomca (alebo Nájomcov dodávateľ) je povinný okamžite prerušiť práce na dobu určenú Prenajímateľom;
- c) v súlade s príslušnými právnymi predpismi a technickými normami, ako aj prípadnými technickými manuálmi, špecifikáciami či obdobnými pokynmi Prenajímateľa; a
- d) na náklady Nájomcu, pokiaľ sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak.

7. Nájomca je povinný nahradiť Prenajímateľovi akúkoľvek škodu spôsobenú na Nehnuteľnosti ako aj akékoľvek pokuty alebo iné sankcie uložené Prenajímateľovi príslušnými orgánmi verejnej správy v dôsledku Úprav alebo ich výkonu.

8. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek vykonať akékoľvek inovácie, (konštrukčné alebo iné) vylepšenia, doplnky a úpravy atď. Nehnuteľnosti („**Vylepšenia Prenajímateľa**“). Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi (alebo inej osobe poverenej Prenajímateľom) vstup do Prenajatých priestorov a vykonanie Vylepšení Prenajímateľa a je povinný poskytnúť Prenajímateľovi potrebnú súčinnosť počas ich realizácie a znášať všetky obmedzenia v užívaní Prenajatých priestorov, ktoré môžu byť rozumne vyžadované na riadne vykonanie Vylepšení Prenajímateľa.

9. Prenajaté priestory preberie Nájomca od Prenajímateľa v stave v akom sú, za predpokladu, že budú spôsobilé na užívanie Prenajímateľ a Nájomca sa oproti dohode uvedenej v HoT dohodli, že Prenajímateľ nebude nijako upravovať časť priestorov na prízemí Nehnuteľnosti s približnou výmerou 220 m<sup>2</sup> ako sú vyznačené (vyfarbené červenou farbou) v Prílohe č. 2 k HoT, ktoré tvoria prílohu tejto Zmluvy.

10. Prenajímateľ súhlasí s tým, že Nájomca môže počas celej doby nájmu bezodplatne využívať všetok nábytok, ktorý je v čase podpisu tejto Zmluvy umiestnený v Nehnuteľnosti.

11. Akékoľvek úpravy priestorov po ich odovzdaní Nájomcovi podliehajú predchádzajúcemu súhlasu Prenajímateľa. V prípade udelenia súhlasu Prenajímateľ tiež určí, či takúto úpravu môže Nájomca realizovať cez svojho dodávateľa, alebo len cez Prenajímateľa (nadväznosť na technológie, servis, záruky, a pod).

## Článok 10

### Kontrola a prístup Prenajímateľa do Prenajatých priestorov

1. Nájomca umožní Prenajímateľovi, za prítomnosti niektorého zo svojich zamestnancov, vstup do Prenajatých priestorov za účelom:

- a) kontroly ich stavu;
- b) dodržiavania podmienok Zmluvy;
- c) vykonania údržby, opráv, úprav a/alebo rekonštrukcií Prenajatých priestorov alebo iného majetku Prenajímateľa

počas štandardného pracovného času pričom Nájomca má právo poveriť osobu, ktorá bude prítomná. Takéto predchádzajúce oznámenie nie je potrebné v prípadoch vykonania neodkladných zásahov Prenajímateľa uskutočnených za účelom zabezpečenia možnosti užívať Prenajaté priestory alebo Nehnuteľnosť.

2. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby mal Prenajímateľ neobmedzený prístup do Prenajatých priestorov v prípade bezprostrednej ujmy hroziacej na Prenajatých priestoroch alebo Nehnuteľnosti. Prenajímateľ

je povinný, hneď ako to bude možné, oznámiť Nájomcovi (v akejkoľvek forme, napríklad telefonicky) potrebu takéhoto vstupu do Prenajatých priestorov alebo takýto uskutočnený vstup do Prenajatých priestorov.

1. Ak Nájomca neumožní Prenajímateľovi vstup do Prenajatých priestorov podľa bodov 1 a 2 tohto článku, Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do Prenajatých priestorov použitím náhradného kľúča, aj bez prítomnosti Nájomcu. Nájomca v takom prípade zodpovedá za všetky škody prípadne spôsobené z dôvodu nemožnosti vstúpiť do Prenajatých priestorov, ktoré by nevznikli, ak by Nájomca umožnil požadovaný prístup do Prenajatých priestorov.

## Článok 11

### Podnájom a postúpenie

1. Nájomca nie je oprávnený prenechať Prenajaté priestory alebo ich ktorúkoľvek časť do podnájmu (alebo umožniť užívanie Prenajatých priestorov akýmkoľvek iným spôsobom alebo akoukoľvek inou formou tretej osobe) iným fyzickým alebo právnickým osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
2. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa postúpiť svoje práva a/alebo povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy na tretiu osobu.
3. Ak Nájomca postúpi svoje práva a/alebo povinnosti podľa Zmluvy, Nájomca bude spoločne a nerozdielne zodpovedný spolu s postupníkom (nadobúdateľom) voči Prenajímateľovi za plnenie povinností podľa Zmluvy, ibaže Prenajímateľ bude výslovne písomne súhlasiť s oslobodením Nájomcu od jeho povinností podľa Zmluvy.

## Článok 12

### Vrátenie Prenajatých priestorov

1. Najneskôr (i) v deň uplynutia Doby nájmu, alebo (ii) v deň predčasného ukončenia nájmu podľa Zmluvy, alebo (iii) v prípade odstúpenia prvý (1) deň po doručení odstúpenia Prenajímateľa od Zmluvy Nájomcovi (príslušný z uvedených dní ďalej len „**Posledný deň**“), Nájomca je povinný, na svoje vlastné náklady:
  - a) vypratať Prenajaté priestory, t. j. odstrániť:
    - a. všetok hnutelný majetok Nájomcu z Prenajatých priestorov;
    - b. každú takú Úpravu vykonanú Nájomcom počas Doby nájmu, pri ktorej si Zmluvné strany takéto odstránenie dohodli, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú písomne inak;
  - b) priestory a ich vybavenie nesmú byť poškodené, Nájomca ich musí odovzdať v primeranom stave, zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu; a
  - c) Nájomca nebude odstraňovať žiadne stavebné úpravy priestorov a v prípade, že by niektoré stavebné úpravy pri ukončení nájmu patrili Nájomcovi, zaplatením jednorazovej sumy 50 EUR (päťdesiat) nadobudne tieto úpravy do majetku Prenajímateľa, ktorý môže s úpravami ďalej nakladať; a
  - d) vrátiť Prenajaté priestory Prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom stavu Prenajatých priestorov:
    - a. ku Dňu začatia ich užívania; a
    - b. po vykonaní opráv (a odstránení) požadovaných podľa písm. a) a b) tohto bodu Zmluvy s ohľadom na obvyklé opotrebovanie;
  - e) vrátiť Prenajímateľovi všetky riadne očíslované kľúče od Prenajatých priestorov, inak je Prenajímateľ oprávnený na náklady Nájomcu vymeniť všetky zámky od ktorých Nájomca nevrátil kľúče; a
  - f) odovzdať Prenajímateľovi všetky priestory a parkovacie miesta čisté, upratané a kompletne vypratané tak, aby v priestoroch, ani na parkovacích miestach nezostal žiaden hnutelný majetok Nájomcu; a
  - g) podpísať odovzdávajúci protokol potvrdzujúci, že Nájomca vrátil Prenajaté priestory.  
Na vylúčenie pochybností Zmluvné strany uvádzajú, že toto ustanovenie zostáva v platnosti aj po zániku nájmu a ostatných ustanovení tejto Zmluvy.
2. Ak Nájomca poruší niektorú zo svojich povinností podľa bodu 1 tohto článku k Poslednému dňu, Zmluvné strany súhlasia, že:

- a) Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku (2) mesačného Nájomného vypočítanú z posledného fakturovaného Nájomného, za každý aj začatý deň omeškania bez ohľadu na príčiny alebo trvanie omeškania a bez ohľadu na to, či Nájomca v skutočnosti užíva Prenajaté priestory počas takéhoto omeškania alebo nie;
- b) Prenajímateľ je oprávnený (nie však povinný) zabezpečiť vykonanie akýchkoľvek prác podľa bodu 1 tohto článku dodávateľom podľa vlastného výberu a na náklady Nájomcu, bez akéhokoľvek predchádzajúceho upozornenia Nájomcu, pričom Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné straty alebo škody vzniknuté v dôsledku takýchto prác. Počas vypratávania Prenajatých priestorov Prenajímateľ je oprávnený dočasne uskladiť hnutelný majetok Nájomcu na dva (2) týždne po Poslednom dni, pričom Nájomca sa výslovne vzdáva akýchkoľvek prípadných nárokov na náhradu škody alebo iných nárokov súvisiacich s uvedeným nakladaním Prenajímateľa s majetkom Nájomcu.
- 3. Nájomca je povinný odškodniť Prenajímateľa za všetky škody a náklady vzniknuté Prenajímateľovi v dôsledku porušenia akýchkoľvek povinností Nájomcu podľa bodu 1 tohto článku Zmluvy (vrátane za akékoľvek škody na Prenajatých priestoroch nad rámec bežného opotrebovania) a to do pätnástich (15) kalendárnych dní po doručení žiadosti Prenajímateľom.
- 4. V každom prípade, Prenajímateľ je oprávnený po Poslednom dni zabrániť Nájomcovi v prístupe do Prenajatých priestorov a Nájomca sa vzdáva práva na prístup do Prenajatých priestorov bez písomného súhlasu Prenajímateľa. Ak Nájomca alebo akákoľvek tretia osoba užíva Prenajaté priestory aj po Poslednom dni bez písomného súhlasu Prenajímateľa, Prenajímateľ je oprávnený na náklady Nájomcu vykazať takéto osoby z Prenajatých priestorov a zabrániť im vstupovať do Prenajatých priestorov, pričom Prenajímateľ nezodpovedá za akékoľvek straty alebo škody spôsobené v dôsledku vykonávania uvedených práv.
- 5. Žiadne ustanovenie tohto článku (alebo inde v tejto Zmluve), ako ani prijatie akéhokoľvek plnenia zo strany Prenajímateľa v zmysle ustanovení tohto článku:
  - a) neznamená akceptáciu užívania Prenajatých priestorov Nájomcom po Poslednom dni; a
  - b) sa nedotýka ďalších práv Prenajímateľa na základe Zmluvy alebo príslušných právnych predpisov (napr. ustanovenia § 151s a nasl. a 672 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov).

### Článok 13 Skončenie nájmu

- 1. Nájom podľa tejto Zmluvy a Zmluva zaniká:
  - a) uplynutím Doby nájmu;
  - b) písomnou dohodou Zmluvných strán o skončení Zmluvy, a to k dátumu uvedenému v danej dohode;
  - c) výpoveďou Prenajímateľa z nasledujúcich dôvodov:
    - a. Nájomca užíva Prenajaté priestory v rozpore so Zmluvou, t. j. Nájomca poruší niektorú zo svojich nepeňažných záväzkov podľa Zmluvy súvisiacich s užívaním Prenajatých priestorov;
    - b. Nájomca je v omeškaní s platením Nájomného alebo Spoločných prevádzkových nákladov po dobu viac ako jedného (1) mesiaca;
    - c. Nájomca alebo osoby užívajúce Prenajaté priestory spolu s Nájomcom vážne porušujú pokoj a poriadok napriek písomnej výzve Prenajímateľa;
    - d. bolo prijaté rozhodnutie o odstránení Nehnuteľnosti alebo o jej zmenách, čo bráni užívaniu Prenajatých priestorov; alebo
    - e. Nájomca prenechá Prenajaté priestory alebo ich akúkoľvek časť do podnájmu bez súhlasu Prenajímateľa.
  - d) Výpoveďou Nájomcu od Zmluvy z nasledujúcich dôvodov:
    - a. Prenajaté priestory sa stanú nespôsobilé na Dohodnuté užívanie bez zavinenia Nájomcu; alebo
    - b. Prenajímateľ, napriek písomnej výzve Nájomcu, hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
    - c. Vyhlásením konkurzu na majetok alebo povolením reštrukturalizácie na majetok Prenajímateľa.
  - e) Výpoveďou Prenajímateľa od Zmluvy z nasledujúcich dôvodov:
    - a. Nájomca je v omeškaní o viac ako pätnásť (15) kalendárnych dní s plnením ktorejkoľvek zo svojich peňažných povinností voči Prenajímateľovi (alebo Správcovi) a porušenú povinnosť

- nesplní ani v desať (10) dňovej lehote na nápravu, ktorá začne plynúť dňom doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa požadujúcej splnenie príslušnej povinnosti Nájomcovi;
- b. Nájomca poruší ktorúkoľvek zo svojich povinností týkajúcich sa Úprav podľa bodu článku 9 tejto Zmluvy a porušenú povinnosť nesplní ani v desať (10) dňovej lehote na nápravu, ktorá začne plynúť dňom doručenia Nájomcovi písomnej výzvy Prenajímateľa požadujúcej splnenie príslušnej povinnosti; alebo
- f) zánikom Prenajatých priestorov.
2. Výpovedná doba je trojmesačná (3) mesačná a začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárom mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane.
  3. Odstúpenie od Zmluvy je účinné okamihom doručenia písomného oznámenia o odstúpení Nájomcovi alebo neskôr, a to v deň výslovne uvedený v písomnom oznámení o odstúpení doručenom Nájomcovi.
  4. V prípade ukončenia Zmluvy z akéhokoľvek dôvodu Zmluvné strany nie sú povinné si navzájom vrátiť žiadne plnenia poskytnuté do ukončenia Zmluvy, pokiaľ nie je v Zmluve uvedené inak. Prenajímateľ je povinný vrátiť Nájomcovi pomernú časť Nájomného vypočítanú podľa tejto Zmluvy a pomernú časť Pravidelnej platby vypočítanú podľa tejto Zmluvy, ktoré boli skutočne zaplatené Nájomcom Prenajímateľovi za mesiac, v priebehu ktorého Zmluva skončila. Okrem toho sa obidve Zmluvné strany zaväzujú uhradiť druhej Zmluvnej strane akúkoľvek sumu, dlžnú druhej Zmluvnej strane podľa Ročného vyúčtovania za posledný rok nájmu podľa tejto Zmluvy.
  5. V prípade ukončenia Zmluvy výpoveďou alebo odstúpením z dôvodu porušenia ktorejkoľvek z povinností Nájomcu, Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi, za porušenie povinnosti Nájomcu ktorá bola dôvodom pre ukončenie Zmluvy, zmluvnú pokutu vo výške desať (10) násobku Nájomného fakturovaného Nájomcovi za posledný celý mesiac pred ukončením Zmluvy.
  6. Ukončenie Zmluvy nemá vplyv na:
    - a) nárok ktorejkoľvek Zmluvnej strany voči druhej Zmluvnej strane, ktorý vznikol pred ukončením Zmluvy na základe porušenia akejkoľvek povinnosti uvedenej v Zmluve, vrátane nároku na náhradu škody príslušnej Zmluvnej strany, ktorý vznikol na základe alebo v súvislosti so Zmluvou;
    - a
    - b) ustanovenia článkov 5, 10 až 14 Zmluvy.

## Článok 14

### Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Akékoľvek oznámenie alebo iná formálna komunikácia uskutočnená v súvislosti so vznikom, zmenou alebo zánikom práv a povinností vyplývajúcich so Zmluvy bude v slovenskom jazyku, v písomnej forme a doručená osobne, doporučenou poštou alebo kuriérom na adresy uvedené v záhlaví Zmluvy. Každá Zmluvná strana môže zmeniť svoju adresu na doručovanie a táto zmena nadobudne účinnosť voči druhej Zmluvnej strane od doručenia písomného oznámenia o tejto zmene druhej Zmluvnej strane.
2. Akékoľvek oznámenie alebo iná formálna komunikácia sa považujú za doručené:
  - a) v prípade osobného doručenia, okamihom skutočného prevzatia zásielky adresátom; alebo
  - b) v prípade doručenia doporučenou poštou alebo kuriérom:
    - a. dňom skutočného prevzatia zásielky adresátom; alebo
    - b. dňom odmietnutia prevzatia zásielky adresátom; alebo
    - c. na piaty (5) deň po dni uloženia nedoručenej zásielky na pošte alebo do úschovy u príslušnej kuriérskej spoločnosti, pričom adresát bol o uložení informovaný doručovateľom vhodným spôsobom a napriek takejto informácii neprevzal zásielku v stanovenej lehote; alebo
    - d. na piaty (5) deň po dni odoslania zásielky, ak sa zásielka vrátila odosielateľovi ako nedoručená bez jej uloženia na pošte alebo do úschovy u príslušnej kuriérskej spoločnosti z dôvodu, že adresát je neznámy.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňa 01.06.2023, za predpokladu jej predchádzajúceho zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky podľa príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
4. Zmluva môže byť menená iba písomnou dohodou oboch Zmluvných strán.

Zmluva sa riadi a vykladá v súlade s právom Slovenskej republiky. Právne vzťahy neupravené Zmluvou sa riadia Zákonom o nájme nebytových priestorov, Občianskym zákonníkom a Obchodným zákonníkom.

6. Všetky spory vzniknuté na základe alebo v súvislosti s touto Zmluvou budú riešené príslušným všeobecným súdom Slovenskej republiky.
7. Ak sa niektoré ustanovenie tejto Zmluvy stane neplatným, neplatnosť takéhoto ustanovenia nebude mať vplyv na platnosť a účinnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú, že budú rokovať o vhodnej úprave neplatných ustanovení Zmluvy s cieľom zachovať jej platnosť a účinnosť v súlade s pôvodnou vôľou Zmluvných strán.
8. Zmluva je vyhotovená v piatich (5) vyhotoveniach, dve (2) vyhotovenia pre Prenajímateľa a tri (3) vyhotovenia pre Nájomcu.
9. Neoddeliteľnú súčasť Zmluvy tvoria:  
Príloha č. 1 - Head Of Terms (HoT) spolu s prílohami;
10. Ukončením platnosti Zmluvy nezaniká povinnosť Zmluvných strán vyrovnať všetky záväzky vyplývajúce im voči druhej Zmluvnej strane z tejto Zmluvy.
11. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto Zmluvu uzatvorili vážne, slobodne a zrozumiteľne, že si ju prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu ju podpisujú. Podpísané fyzické osoby vyhlasujú, že sú oprávnené zaväzovať Zmluvné strany k tejto Zmluve v celom jej rozsahu.

V Bratislave, .....24.05..... 2023

V Bratislave, .....18.05..... 2023

Prenajímateľ:

Nájomca:

CEA Finance I, s.r.o.  
Ing. Ján Pil'a, konateľ

Generálna prokuratúra Slovenskej republiky  
Dr. h. c. JUDr. Maroš Žilinka, PhD.  
generálny prokurátor Slovenskej republiky

## Základné podmienky prenájmu priestorov v budove Radlinského 10 pre Generálnu prokuratúru SR

| Bod                              | Dohodnuté podmienky                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Prenajíateľ                   | <p><b>CEA Finance I, s.r.o.</b></p> <p>Slávičie údolie 106<br/>811 02 Bratislava<br/>Slovensko</p> <p>zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 125744/B<br/>IČO: 51 319 969<br/>IČ DPH: SK2120673940<br/>V mene ktorej koná: Ján Piľa, konateľ</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 2. Nájomca                       | <p><b>Generálna prokuratúra Slovenskej republiky</b></p> <p>Štúrova 2<br/>812 85 Bratislava<br/>Slovensko</p> <p>IČO: 00 166 481<br/>DIČ: 2020830328<br/>V mene ktorej koná: Dr. h. c. JUDr. Maroš Žilinka, PhD.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 3. Mlčanlivosť                   | Všetky informácie obsiahnuté v tomto dokumente, prípadne komunikované v rámci ďalších krokov spolupráce sa považujú za dôverné a strany môžu tieto informácie použiť výlučne v súvislosti s realizáciou tohto projektu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 4. Typ zmluvy                    | Nájomná zmluva                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 5. Začiatok nájmu                | 1.7.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 6. Skorší prístup                | 1.6.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                  | Tento prístup bude slúžiť na presťahovanie do priestorov a doplnenie zariadenia priestorov zo strany nájomcu. Skorší prístup je bezodplatný a nájomca nemá v tomto čase právo využívať priestory na dohodnutý účel nájmu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 7. Doba nájmu                    | 36 mesiacov (od 1.7.2023)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 8. Prednostné právo nájomcu      | Na základe písomnej notifikácie nájomcu doručenej prenajíateľovi aspoň 9 mesiacov pred ukončením doby nájmu má nájomca prednostné právo rokovať s prenajíateľom ohľadom (podmienok) ďalšieho predĺženia doby nájmu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 9. Priestory a parkovacie miesta | <p>Nájomca si od prenajíateľa prenajme nasledovné priestory v budove na adrese Radlinského 10:</p> <p>Kancelárske a spoločné priestory</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1744,50 m2 na prízemí, 1. poschodí, 2. poschodí, 3. poschodí a 4. poschodí budovy</li> </ul> <p>Terasa</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 19,87 m2 na 4. poschodí budovy</li> </ul> <p>Skladovacie priestory</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 82,60 m2 v suteréne budovy</li> </ul> <p>Parkovacie miesta</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 parkovacie miesta vo dvore budovy</li> </ul> |

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                          |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 10. Povolenia                                        | Kancelárske priestory sú určené na kancelárske využitie, skladovacie priestory sú určené na skladovanie a parkovacie miesta na parkovanie osobných motorových vozidiel. Prenajímateľ ručí za to, že takéto využitie je v súlade s povoleným spôsobom užívania nehnuteľnosti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                          |
| 11. Nájomné                                          | Kancelárske priestory                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 10,90 Eur/m2/mesiac (neúčtuje sa DPH)                                    |
|                                                      | Nábytok                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 1310,- Eur/mesiac (+ DPH)                                                |
|                                                      | Terasa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1,00 Eur/m2/mesiac (neúčtuje sa DPH)                                     |
|                                                      | Skladovacie priestory                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 6,50 Eur/m2/mesiac (neúčtuje sa DPH)                                     |
|                                                      | Parkovacie miesta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 160,00 Eur/p.m./mesiac (+ DPH)                                           |
|                                                      | Preddavok na spoločné prevádzkové náklady                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 3,50 Eur/m2/mesiac (+ DPH); spotreba energií sa platí separátne (navyše) |
| 12. DPH                                              | DPH sa neuplatní k nájomnému za kancelárske priestory, terasu a skladovacie priestory. K ostatným položkám ako nájomné za parkovacie miesta, nábytok, preddavok na spoločné prevádzkové náklady a vlastná spotreba energií sa DPH uplatní v zmysle platnej legislatívy.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                          |
| 13. Daň z nehnuteľnosti                              | Daň z nehnuteľností a prípadne aj všetky miestne a dane a poplatky sú zahrnuté v spoločných prevádzkových nákladoch.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                          |
| 14. Príspevok na úpravu priestorov                   | Časť priestorov na prízemí budovy s približnou výmerou 220 m2 ako sú vyznačené (vyfarbené červenou farbou) v Prílohe č.2 k týmto HoT upraví prenajímateľ do 1.7.2023 na svoje náklady podľa požiadavky nájomcu. Pre vylúčenie pochybností, toto platí pri využití štandardných technických a materiálových riešení (za štandard sa považuje vyhotovenie priestorov na 1. až 4. poschodí budovy) a pri zachovaní predbežného zadania nájomcu: nájomca požaduje v týchto priestoroch vybudovať 4 samostatné kancelárie.                                                                                                                                                       |                                                                          |
| 15. Indexácia nájomného                              | Základné nájomné sa bude každoročne zvyšovať o priemernú ročnú mieru inflácie ako ju zverejňuje Eurostat (12-month average rate of change pre oblasť Európskej únie 28 krajín). Prvá indexácia sa aplikuje 1.7.2024.<br><br>Indexácia bude prebiehať podľa nasledovného indexu:<br><a href="https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/prc_hicp_mv12r/default/table/?lang=en">https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/prc_hicp_mv12r/default/table/?lang=en</a>                                                                                                                                                                                                  |                                                                          |
| 16. Úprava priestorov + náklady na úpravu priestorov | Priestory na 1. poschodí až 4. poschodí preberie nájomca od prenajímateľa v stave v akom sú (viď Príloha č.1 k týmto HoT). Časť priestorov na prízemí budovy s približnou výmerou 220 m2 ako sú vyznačené (vyfarbené červenou farbou) v Prílohe č.2 k týmto HoT upraví prenajímateľ pred začiatkom nájmu (tj. do 1.7.2023) na svoje náklady podľa požiadavky nájomcu. Pre vylúčenie pochybností, toto platí pri využití štandardných technických a materiálových riešení (za štandard sa považuje vyhotovenie priestorov na 1. až 4. poschodí budovy) a pri zachovaní predbežného zadania nájomcu: nájomca požaduje v týchto priestoroch vybudovať 4 samostatné kancelárie. |                                                                          |
| 17. Zariadenie priestorov                            | Prenajímateľ súhlasí s tým, že nájomca môže počas celej doby nájmu za odplatu vo výške 1310,- €/mesiac využívať všetok nábytok, ktorý je v čase podpisu týchto Základných podmienok prenájmu umiestnený v budove Radlinského 10.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                          |
| 18. Zábezpeka                                        | Nájomca nie je povinný zložiť prenajímateľovi finančnú zábezpeku, ani mu doručiť bankovú záruku na krytie prípadných pohľadávok vyplývajúcich z nájomnej zmluvy.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                          |
| 19. Odovzdanie priestorov po skončení nájmu          | Nájomca musí v posledný deň doby nájmu odovzdať prenajímateľovi všetky priestory a parkovacie miesta čisté, upratané a kompletne vypratane tak, aby v priestoroch, ani na parkovacích miestach nezostal žiaden hnuťelný majetok nájomcu.<br><br>Priestory a ich vybavenie nesmú byť poškodené, nájomca ich musí odovzdať v primeranom stave, zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu.<br>Nájomca nebude odstraňovať žiadne stavebné úpravy priestorov a v prípade, že by niektoré stavebné úpravy pri ukončení nájmu právne patrili nájomcovi.                                                                                                                                   |                                                                          |

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                | zaplacením jednorazovej sumy 50,- Eur nadobudne tieto úpravy do majetku prenajímateľ, ktorý môže s úpravami ďalej voľne nakladať.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 10. Služby                     | Zoznam služieb zahrnutých v spoločných prevádzkových nákladoch je uvedený v Prílohe č.3.<br>Prenajímateľ potvrdzuje, že nájomca má právo raz ročne (do 30 dní po vyúčtovaní spoločných prevádzkových nákladov) vykonať audit poskytnutých služieb za vyúčtovaný rok, pričom prenajímateľ je povinný poskytnúť nájomcovi súčinnosť. Náklady na takýto audit znáša nájomca.                                                                                   |
| 21. Úpravy priestorov nájomcom | Akékoľvek úpravy priestorov po ich odovzdaní nájomcovi podliehajú predchádzajúcemu súhlasu prenajímateľa. V prípade udelenia súhlasu prenajímateľ tiež určí, či takúto úpravu môže nájomca realizovať cez svojho dodávateľa, alebo len cez prenajímateľa (nadväznosť na technológie, servis, záruky, apod.)<br>V prípade úprav, ktoré sú štrukturálneho charakteru môžu byť takéto úpravy (po schválení prenajímateľom) vykonané výlučne cez prenajímateľa. |
| 22. Prístup / bezpečnosť       | Nájomca bude mať po prebratí priestorov od prenajímateľa právo na neobmedzený prístup do priestorov a k parkovacím miestam 24 hodín denne, 7 dní v týždni, 365 dní v roku.<br>Nájomca má právo inštalovať v rámci vlastných priestorov vlastný bezpečnostný systém. Pre vylúčenie pochybností tretia veta bodu 19 týchto Základných podmienok nájmu sa v tomto prípade neaplikuje.                                                                          |
| 23. Podmienky naplnenia        | Vyššie uvedená dohoda prenajímateľa a nájomcu musí byť potvrdená:<br>(i) Podpisom Nájomnej zmluvy.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

Prílohy:

1. Súčasný stav (1. poschodie až 4. poschodie) – pôdorys
2. Časť priestorov na prízemí budovy, ktoré prenajímateľ na svoje náklady upraví pre nájomcu
3. Zoznam služieb zahrnutých v spoločných prevádzkových nákladoch

Tieto Základné podmienky prenájmu priestorov určujú iba hlavné body dohody medzi prenajímateľom a nájomcom. Strany sa dohodli, že sa spoločným úsilím pokúsia podpísať Nájomnú zmluvu do 15.4.2023.

Pre vylúčenie pochybností tieto Základné podmienky nájmu nemajú právne záväzný charakter a slúžia ako základná dohoda pred podpisom Nájomnej zmluvy.

V Bratislave, dňa 6.3.2023

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Ján Piňa, konateľ

Dr. h. c. JUDr. Maroš Žilinka, PhD.

### Príloha č.3 Zoznam služieb zahrnutých v spoločných prevádzkových nákladoch

#### Administratívna budova Radlinského 10 (ďalej „AB R10“) | Zoznam Spoločných prevádzkových nákladov

Spoločnými prevádzkovými nákladmi sa rozumejú všetky náklady Prenajímateľa súvisiace so správou a prevádzkou AB R10, predovšetkým náklady na:

- a) zber a likvidáciu odpadu z AB R10, vrátane umiestnenia kontajnerov;
- b) previerku, čistenie, údržbu, opravu, obnovu a zmeny ktorejkoľvek časti AB R10 alebo technologických systémov a vybavenia AB R10;
- c) vybavenie a zariadenie spoločných priestorov AB R10;
- d) údržbu (vrátane odhŕňania snehu a inej štandardnej zimnej údržby) a opravu prístupových ciest, chodníkov a vnútorných parkovacích priestorov AB R10;
- e) riadenie dopravy a prevádzku vnútorných parkovacích miest v AB R10, umiestnenie, údržbu, opravu, zmeny a nahradenie dopravných značiek, orientačných značiek, informačných tabúl a ostatných oznamov v AB R10 (či v interiéri alebo exteriéri AB R10);
- f) dezinfekciu a deratizáciu AB R10;
- g) platenie daní, poistného, poplatkov a iných nákladov prenajímateľom, ktoré sú vyrubené alebo vznikli v súvislosti s existenciou alebo prevádzkou AB R10, vrátane dane z nehnuteľnosti a všetkých nákladov, uhradených prenajímateľom na základe akejkoľvek poistnej zmluvy k AB R10;
- h) správu AB R10;
- i) služby poskytované účtovnými firmami, audítormi, právnikmi a inými odbornými poradcami a konzultantmi v súvislosti so správou a prevádzkou AB R10;
- j) dodržiavanie všetkých právnych predpisov a rozhodnutí štátnych alebo samosprávnych orgánov v súvislosti s AB R10 alebo jeho prevádzkou;
- k) zásahy požiarnikov alebo iných orgánov verejnej správy v AB R10;
- l) akékoľvek ďalšie služby, ktoré nie sú uvedené vyššie, a ktoré môžu byť potrebné v súvislosti s využívaním priestorov nájomcom (ako napríklad zisťovanie stavu meračov) a/alebo ktoré môžu byť potrebné pre riadnu prevádzku AB R10; a
- m) zamestnávanie personálu alebo najímanie externých dodávateľov pre poskytovanie služieb podľa bodov (a) až (l) tejto prílohy.

Spoločné prevádzkové náklady nezahŕňajú náklady na upratovanie v objekte/objektu AB R10, ako ani náklady na komunikačné služby a dátové (internetové) pripojenie, ktoré si Nájomca zabezpečí sám na vlastné náklady.

Spoločné prevádzkové náklady nezahŕňajú náklady na energie a služby spotrebované Nájomcom v objekte AB R10 (napr. vodné a stočné, elektrická energia, plyn a kúrenie), ktoré zaplatí Nájomca Prenajímateľovi na základe skutočne nameranej spotreby.

Náklady na vodné, stočné a elektrickú energiu vyfakturuje Prenajímateľ Nájomcovi každý mesiac, pričom vždy sa uhradí spotreba za predchádzajúci mesiac podľa skutočne nameranej spotreby.

Náklady na plyn a kúrenie vyfakturuje Prenajímateľ Nájomcovi každý štvrtrok, pričom vždy sa uhradí spotreba za predchádzajúci štvrtrok podľa skutočne nameranej spotreby.